

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- A-8** Asuinrakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa luhtitaloja sekä rivitaloja. Rakennuksen yhtenäinen julkisivun pituus saa olla enintään 22 metriä. Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla.
- AP-22** Asuinpientalojen korttelialue.
Yksittäisen rakennuksen pituus saa olla korkeintaan 20 metriä. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi. Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- AH-1** Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa esimerkiksi vähäinen asuntoalueen omaan tarpeeseen tarkoitettu sähköä ja lämpöä tuottavan pienvoimalan tai asuntoalueen yhteispalvelujen, kuten pesulan tai varastojen tarvitsemia tiloja. Korttelialue voi sisältää esimerkiksi yhteiset leikki- ja oleskelualueet, kokoontumis- ja harrastetilat sekä korttelin huoltoon varten tarpeelliset tilat. Alueelle voi lisäksi sijoittaa kaupallisia palveluita. Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja. Korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikenne- ym. melua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A). Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä on istutettava puilla ja pensailla. Istutussuunnitelma on toteutettava rakennustöiden yhteydessä niiden loppuvaiheessa.
- VL** Lähivirkistysalue.
- SV-1** Uimaranta-alue.
Rakennusoikeuden puitteissa vapaa-aikaa palvelevat rakennukset sallittuja. Pysäköinti kielletty poislukien huollon vaatima lyhytaikainen pysäköinti ja liikkumisesteisille varattu pysäköinti. Alueella saa olla jätevedenpumppaamo tai muita teknisiä laitteita.
- RA-1** Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa rakentaa yleiseen, yksityiseen tai yhteisöjen käyttöön kurssitoimintaa sekä loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia rakennuksia. Korttelialueen tontit on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta.
- RMA** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista liiketoimintaa palvelevia kauppia ja kioskeja, enintään 40 k-m²:n majoitusrakennuksia, enintään 25 k-m²:n saunarakennuksia ja talousrakennuksia, uimahuoneita, keittokatoksia sekä muita pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita.
- PV-1** Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa myös urheilua palvelevia rakennuksia sekä matkailua ja palvelevia varastorakennuksia. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on 12 m. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla sijaitsevan huvi- ja viihdepalvelujen toimintaan liittyvien myymälä- ja toimistotilojen rakentamiseen. Korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikenne- ym. melua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A). Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä on istutettava puilla ja pensailla. Istutussuunnitelma sekä parkkipaikat on toteutettava rakennustöiden yhteydessä niiden loppuvaiheessa.
- PKL** Palvelu- ja liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa palvelu- ja liikerakennuksia, jotka tukevat matkailua alueella. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, on säilytettävä luonnonmukaisena.
- EV** Suojaviheralue.
- EN** Energia alue.
- EJ-1** Jätteenkäsittelyalue, joka on varattu jätteiden keräilyä varten. Alue on ympäröitävä näkösuojan antavalla aidalla tai istutuksin.
- LPA-1** Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa RMA-, LV- ja VV-korttelin autopaikkoja sekä jätehuoneen.
- LPA-2** Autopaikkojen korttelialue.
Alueen kautta sallitaan kulku viereiselle RM-korttelialueelle. Alueelle saa rakentaa hulevesirakenteita, jätehuoltoa palvelevia rakennelmia sekä pienimuotoisesti kortteleita palvelevaa vieraspysäköintiä.
- LT** Yleisen tien alue.
- LV-1** Venesatama/venevalkama.
Alueelle saa rakentaa veneilyä ja virkistyspalveluita tukevia rakennuksia sekä rantasaunoja. Pysäköinti alueella on kielletty poislukien huollon vaatima lyhytaikainen pysäköinti ja liikkumisesteisille varattu pysäköinti.



Yleinen pysäköintialue.



Pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa PV-1- ja AH-1 korttelien autopaikkoja.

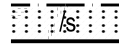


Vesialue. Alueelle saa rakentaa laiturirakenteita osoitetulle rakennusalueelle.



Meluvalli, meluaita tai muu melua estävä rakenne.

Merkinnän kohdalle tulee toteuttaa yhtenäinen melua pidättävä rakenne, jonka korkeus on vähintään 2,5 metriä. Aaltoviivalla merkityillä rakennusalan sivuilla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 35 dB (A).



Luonnonmukaisena säilytettävä tontinosa.

Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.



Alueen ympäristö tulee säilyttää eikä alueen olemassa oleviin rakennuksiin saa tehdä merkittäviä ulkoasuun vaikuttavia muutoksia. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät.



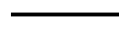
Istutettava alueen osa, jolla tulee istuttaa tai säilyttää puita ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu istutusalueen 5m² kohti.



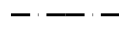
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



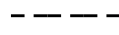
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



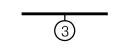
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



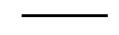
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin raja.

125

Kaupunginosan numero.

VIRPI

Kaupunginosan nimi.

10

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin numero.

LINJATIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

550+yht60

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen rakennusoikeuden. Toinen luku osoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettujen kokoontumis-, askartelu- ym. tilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

150+50

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen rakennusoikeuden. Toinen luku osoittaa autotaliin tai talousrakennukseen sallitun rakennusoikeuden, jonka saa toteuttaa lähelle katualueita tai varsinaisen asuinrakennuksen yhteyteen. Autosuojan ja talousrakennuksen aukotus tulee mitoittaa asuinpientaloalueen mittakaavaan sopivalla tavalla.

II

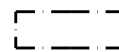
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

v2r1

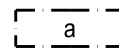
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Sallitun kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta.

lv2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



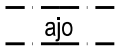
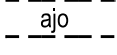
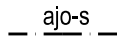
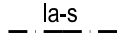
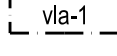

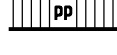
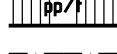
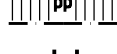
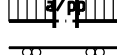
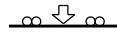



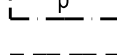
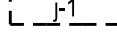
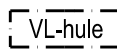
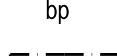
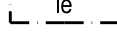
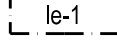
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

2ar

Tontille saa rakentaa kaksi erillistä asuinrakennusta.

-  Ajoyhteys.
-  Ohjeellinen ajoyhteys.
-  Ajoyhteys, joka tulee säilyttää. Ajoyhteyden historiallista luonnetta ei saa muuttaa, eikä sen ympäristössä ei saa tehdä suuriin korkeuseroihin johtavia maantäyttöjä .
-  Lossin rantautumisluiska, joka tulee säilyttää. Luiskan historiallista luonnetta ei saa muuttaa.
-  Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturin, sekä virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.
-  Katu. Katualueelle saa osoitetuille paikoille sijoittaa jätteen keräyspisteitä.
-  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
-  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
-  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueenosa.
-  Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
-  Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
-  Maanalaista vesijohtoa varten varattu alueen osa.
-  Alueen osa, jossa kulkee sähkölinja.
-  Pysäköimispaikka.
-  Ohjeellinen jätteiden keräilyä ja tavaralogistiikkaa varten varattu alueen osa, joka voidaan aidalla tai istutuksin erottaa muusta katualueesta. Alueen sijoittelussa on varmistettava esteetön kulku tonteille.
-  Alue, jonka suunnittelussa tulee erityisesti huomioida virkistysalueilta valuvien pintavesien johtaminen hallitusti.
-  Merkintä osoittaa linja-autopysäkin mahdollisen sijainnin.
-  Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
-  Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen toteuttamisen yhteydessä on huolehdittava riittävästä melusuojauksesta. Alueelle voi rakentaa myös liikuntaan tarkoitettuja rakenteita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella pyritään rakentamisessa ja asumisessa ympäristöystävällisiin kestäväen kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Autopaikat

Autopaikkoja tulee järjestää 1,57 autopaikkaa / asunto, luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen. Yhteiskäyttöjärjestelyllä voidaan autopaikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia.

PKL- ja ja PK-1 -korttelialueilla autopaikkavaatimus on 1 ap / 50 k-m².

Polkupyörät

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 2 / asunto. Pyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen. Mikäli tontilla on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkoiluvälineille. Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

Rakentaminen

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,40 N2000-korkeusjärjestelmässä. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluväli ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

A-8 kortteleiden ja 126 kaup.osan kortteleiden 10 ja 13 pihat on suunniteltava melulta suojattuna. Kortteleiden melutorjunta tulee toteuttaa viimeistään yhtä aikaisesti muun rakentamisen kanssa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi tontin rajaa. Mikäli rakennusalueen raja on osoitettu lähemmäksi kuin 4 metriä tontin rajasta, tulee huomioida rajaa koskevat palomääräykset. Määräyksistä voidaan poiketa, mikäli naapurin puolella rakennusala ei ulotu 8 metriä lähemmäs rakennuspaikkaa. Lähemmäs kuin 4 metrin päähän rajasta rakennetulle seinälle ei saa sijoittaa isoja ikkunoita eikä varsinaisten huoneitilojen pääikkunoita.

Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin, eikä ylikorkeita sokkeleita sallita.

Pihasuunnitelma tulee laatia niin, ettei pihalle tarvitse tehdä suuria täyttöjä, kaivuita tai louhintoja. Terassit tulee sovittaa maastoon niin, ettei niiden reunoille tule yli metrin korkuisia tasoeroja maastoon.

AO-tonteilla ei sallita asfalttipäällystystä. RA-1 ja A-8 tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisäänajossa ja autopaikkojen kohdalla.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava puilla ja pensailta. Istutussuunnitelma on toteutettava rakennustöiden yhteydessä niiden loppuvaiheessa. Tonteille saa istuttaa ainoastaan Luonnonmaalla luonnonvaraisena eläviä puita ja pensaita. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut ja marjapensaat. Istutusten osalta tulee edistää luonnon monimuotoisuutta.

Värit, materiaalit ja kattomuoto

Julkisivujen päämateriaalina sallitaan poltettu tiili, maalattu puu, käsittelemätön puu tai rappaus. Autosuojien ja talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan ja muodoltaan alisteisia päärakennukselle.

Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Tiilikattoa jäljittelevää peltikattoprofiilia ei sallita.

Korttelien A-8 ja AP-22 tulee muodostaa korttelin sisällä rakennusmuodoltaan yhtenäinen kokonaisuus.

A-8-, AO-, ja AP-22-kortteleiden rakennusten kattojen tulee olla loivia harjakattoja tai aumakattoja kattokaltevuus 1:10-1:5, väriltään tummanharmaita tai mustia. Rakennusten värien tulee sopia keskenään yhteen, mutta niiden ei tarvitse olla saman värisiä.

RA-1 korttelit tulee suunnitella yhtenäisellä ilmeellä materiaalien, värien ja kattokaltevuuden osalta, kuitenkin niin, että rakennuksissa tulee käyttää myös eri sävyjä. Kattojen tulee olla väriltään harmaita tai mustia.

Hulevedet

Tonttien suunnittelussa tulee huomioida, että VL-alueilta saattaa valua pintavesiä tontille. Erityisesti tämä on huomioitava RA-1 ja A-8 kortteleissa. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Naapurit voivat keskenään sopia, että pintavesien valuminen voidaan hoitaa myös tontin rajalle sijoittuvalla painanteella, nk. niskaojalla.

Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistöillä siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viivytysjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.

Hulevesien suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva suoalue siten, että sen tila ja suovesien laatu säilyisivät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Aurinkoenergia

Rakennuksen kattomuodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. AH-1- ja PV-alueelle saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita sekä jätevedenpumppaamoja.

Pysäköintialueet

LP-alueille sekä katualueille saa sijoittaa korttelikierrätyspisteitä sekä niiden yhteyteen aurinkoenergian tuotantolaitteita. Lisäksi LP-alueelle saa sijoittaa sähkömuuntamoita.

LP-alueella tulee varmistaa LT-alueen vaatimien rakenneratkaisujen toteuttaminen. Pysäköintialueen toteuttamisen edellytyksenä on, että riittävät maantien tukirakenteet pystytään samalla toteuttamaan. LP alueelle voidaan toteuttaa myös hulevesien vaatimia erityisiä rakenneratkaisuja.

Lähi- ja kaukoenergialueet

VL-alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja -putkia.





Vuorovaikutusraportti LUONNOSVAIHE 5.6. – 20.7.2020

Tämä raportti pitää sisällään tiivistelmät luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä, kaavoittajan vastineet sekä niiden vaikutukset asemakaavaehdotukseen.

Raportin on laatinut arkkitehti ja asemakaavan suunnittelija Tuuli Toivonen / Lundén Architecture company.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Osallistaminen ja yhteistyö	1
2. Lausunnot asemakaavaluonnoksesta	2
3. Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta	4
4. Neuvottelut maanomistajien kanssa	10
5. Yleisötilaisuus	11

1. OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Naantalin Energia Oy, Verkkoyhtiöt, Caruna Oyj sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. (Liite 7)

Kaava-alueen maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 5.6. – 20.7.2020.

Kaavaluonnoksen tavoitteita ja ratkaisuja esiteltiin Kultaranta Resort Oy:n tiloissa 9.6.2020 järjestetyssä yleisötilaisuudessa.

Viranomaisyhteistyö

Osallisilta viranomaistahoilta on pyydetty lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta. Ehdotusta valmisteltaessa järjestettiin työneuvottelu viranomaistahojen kanssa 11.3.2021. Työneuvotteluun osallistuivat arkkitehti ja asemakaavan suunnittelija Tuuli Loukola, Naantalin kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi, Naantalin kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa, Kultaranta Resort Oy:n toimitusjohtaja Pekka Jokisuu, Naantalin kaupungin ympäristöpäällikkö Saija Kajala, Naantalin kaupungin maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen edustajia.

2. LAUSUNNOT ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin viisi lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen liitto, DNA Oyj ja Caruna Oy.

Varsinais-Suomen ELY keskus

Kaavoittamista varten tulee laatia maisemavaikutusten arviointi.

Rakennuskannasta tulee olla riittävät lähtötiedot ja tarvittaessa rakennusinventointi.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo tulee lisätä osallisten joukkoon.

Yleiskaavan tilanne tulee huomioida ja kaavaratkaisun poikkeaminen kaavaa hyväksyttäessä voimassa olevasta yleiskaavasta tulee perustella selostuksessa.

Rakentamisen ohjaukseen tarkennusta. Rakentaminen sovittava ympäristöön.

Kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun.

Yhteensovittava parhaillaan laadittavana olevan, Virventien liittymästä länteen suuntaan lähtevän, kevyen liikenteen väylän tiesuunnitelman kanssa.

ELY-keskuksen tulee pystyä varmistumaan siitä, että teialueen kaventamisen mahdollistamat toimenpiteet tulevat toteutumaan aiheuttamisperusteella Naantalin kaupungin kustannuksella.

Särkäsalmientien länsipään rakennusala ym. toimenpiteet rajataan niin, että ajoneuvoliikenne vanhaan lossirantaan saakka olisi mahdollista jatkossakin.

Kaavan eteenpäin vieminen edellyttää liikenteen osalta Naantalin kaupungilta yhteydenpitoa ELY-keskuksen suunnitteluyksikön kanssa.

Kaavoittajan vastine

Kaavoitusta varten laaditaan maisemavaikutusten arviointi.

Rakennuskannasta kootaan riittävät lähtötiedot ja laaditaan rakennusinventointi.

Rakentamisen ohjausta tarkennetaan ja sitä ohjataan niin, että rakentaminen sopii ympäristöön.

Särkäsalmientien pään lossirantaan säilytetään ajoneuvoliikennenyhteys.

Muilta osiltaan lausunto merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Suunnittelualueella tulee tehdä rakennusinventointi mahdollisten suojeluarvojen määrittelyä varten, ja myös suunnittelualueen lähiympäristön rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee tuoda esiin kaava-aineistossa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo tulee lisätä osallisten joukkoon.

Rakentamista mahdollistavien korttelialueiden kaavamääräyksiä on hyvä täydentää rakentamisen ohjauksella, ja melusuojausten toteutusta ohjata, jotta lopputulos on laadukas.

Hallirakentamisen huomioitava tiemaisema.

Vaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota kaavan maisemallisiin vaikutuksiin.

Tämänhetkisten tietojen mukaan suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä irtolöytöpaikkoja, joten Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole asiasta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoittajan vastine

Kaavoitusta varten laaditaan maisemavaikutusten arviointi.

Rakennuskannasta kootaan riittävät lähtötiedot ja laaditaan rakennusinventointi.

Rakentamisen ohjausta tarkennetaan ja sitä ohjataan niin, että rakentaminen sopii ympäristöön.

Muilta osiltaan lausunto merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen liitto

Maankäyttöjaosto päättää todeta lausuntonaan Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta, että kaavaluonnos on tavoitteiltaan pääosin sekä voimassa olevan, lainvoimaisen maakuntakaavan että asemakaavaa ohjaavan yleiskaavan mukainen. Ehdotusvaiheessa olevassa Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu merkintöjä, jotka olisivat ristiriidassa yleiskaavan tai asemakaavaluonnoksen tavoitteiden kanssa ja jotka edellyttäisivät yleiskaavan ja sitä kautta po. asemakaavaluonnoksen tarkistamista. Liitto muistuttaa, että kaupunkiseudun yhteisinä, maakuntakaavaan ja tuoreeseen MAL-sopimukseenkin kirjattuina tavoitteina on kestävän ja saavutettavan yhdyskuntarakenteen edistäminen. Tämän vuoksi on tärkeää, että Porhonkallion-Virpin asemakaavalla edistetään näitä tavoitteita mm. varmistamalla kaava-alueen vaiheittainen toteuttaminen matkailupalveluja painottaen. Kaavaluonnoksessa osoitettujen matkailutoimintojen ja pysyvän asutuksen määrää ja suhdetta tulee vielä tarkistaa vastaamaan paremmin sekä maakuntakaavan että yleiskaavan sisältöä ja tavoitteita. On vaarana, että esitetyssä muodossa alue rakentuu tavanomaisena pientaloalueena vaikeuttaen samalla tavoiteltujen matkailupalveluiden kehittämistä. Varsinais-Suomen liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavoittajan vastine

Lausunto merkitään tiedoksi.

DNA Oyj

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsin kaava-aluetta rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti. Tarvittaessa DNA Oyj toimittaa reittitiedot kaapeleista.

Kaavoittajan vastine

Lausunto merkitään tiedoksi.

Caruna Oy

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa kuvan 1 mukaisesti. Sinisellä katkoviivalla on esitetty 20 kV maakaapeli.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirrontilaaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Caruna Oy:lla ei ole muuta huomautettavaa ko. luonnoksesta. He toivovat mahdollisuutta antaa lausunnot vielä ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Kaavoittajan vastine

Lausunto merkitään tiedoksi.



Kuva 1.

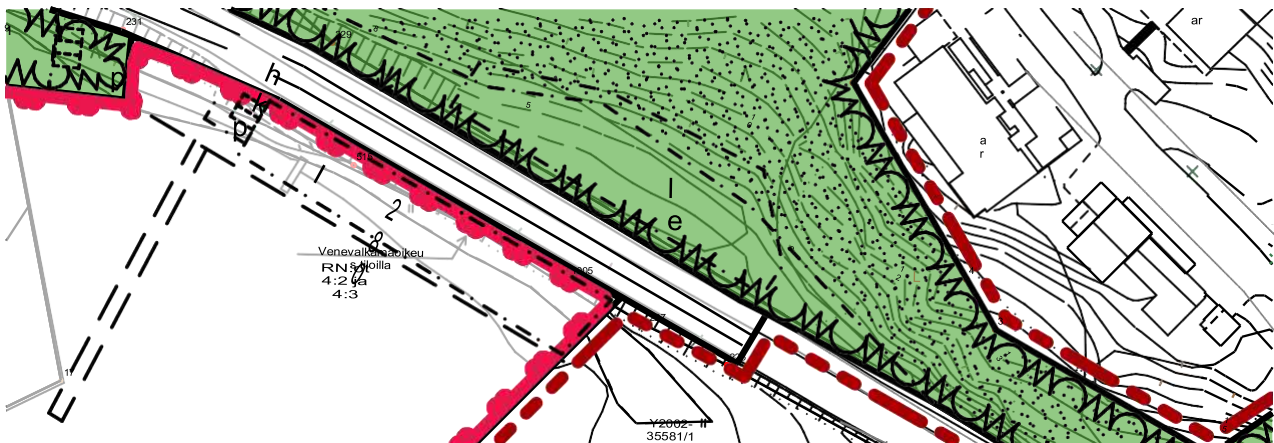
3. MIELIPITEET ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yhdeksän mielipidettä. Yhteensä nimiä on 12. Tässä vuorovaikutusraportissa esitetään lyhennelmät mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin.

Mielipide 1

Mielipide koskee pientä puistoalueeksi jätettyä kaistaletta Särkänsalmentien varteen. Kaavaluonnoksessa on osoitettu tälle VL alueelle leikkipuisto/-kenttä, jonka mielipiteen antaja näkee olevan soveltumaton sekä tarpeeton useasta syystä:

- â *Liikenteen vaarallisuus.* Särkänsalmentie on vilkas, liikenne meluisa ja nopeudet ylittävät reilusti sallitun 40 km/h. Liittymien muutokset kuormittavat Särkänsalmentietä ja Virventietä. Pyöräily- ja kävelyliikenteen väylä on myös vilkas, sillä alueella golfataan ja liikutaan luonnossa golfautoilla, sähköpyörillä, mopoilla ja sähköpotkulaudoilla, joiden nopeudet saattavat aiheuttaa vaaratilanteita. Lapsi voi kaavaluonnoksessa osoitetulta uudelta leikkialueelta juosta helposti tielle aidasta huolimatta.
- â *Käärmeet.* Alueella on runsaasti käärmeitä, jotka ovat olleet vaaraksi asukkaiden koirille Virvenrinteen, Särkänlahden sekä osoitetun leikkialueen kohdalla Särkänsalmentiellä. Käärmeet loikoilevat auringossa ja näin ollen varmasti leikkialueella. Leikkialue on osoitettu kaavaluonnoksessa aurinkoiseen kohtaan.
- â *Tarpeettomuus.* Aivan vieressä, Raision vuokraamalla viheralueella uimarantoineen on jo nyt lähes aina tyhjiällä seisova puisto, eikä alueella ole yksinkertaisesti ympärivuotisia tai edes osa-aikaisia asukkaita, joiden tarpeita puisto sijainnillaan palvelisi. Mikäli tarve on, tulee se muualta kuin puiston läheisyydestä ja näin ollen sijainnin pitäisi myös olla varsinaisen tarpeen lähellä. Todellinen tarve mahdolliselle leikkialueelle on todennäköisemmin Rymättylätien toisella puolella, johon on kaavailtu kokovuotista asumista ja vapaa-ajan asumista tapahtumatoreineen ja halleineen. Se olisi myös turvallisempi sijainti.
- â *Meluhaitta.* Kesäkuukausina puistosta saattaisi aiheutua vaaratilanteiden lisäksi meluhaittaa asukkaille. Merenrannan läheisyydessä kallioisessa maisemassa äänet kantautuvat ja kaikuvat, kuten on liikenteenkin kanssa.
- â *Luonto ja maisema.* Kyseinen VL on entistä tärkeämpi alueen viihtyisyyden kannalta, kun alueelle kaavaillaan näin paljon uutta rakentamista. Alueella on runsaasti tilaa, jonka vuoksi kyseinen suunnitelma tuntuu yrittävän palvella vain kesäkuukausien yrittäjyyttä asukkaiden kustannuksella, jotka taas käyttävät alueen palveluita läpi vuoden.
- â *Roskaaminen.* Esimerkiksi Piknik toiminnasta voi syntyä roskaamista. Huolto ja siivoaminen on koettu huonosti toimivan Raision vuokraamalla Kesärannan lähivirkistysalueella.



Ote asemakaavaluonnoksesta. Kuvassa näkyy uusi leikkialue VL alueella. Kuva ei ole mittakaavassa.

Kaavoittajan vastine

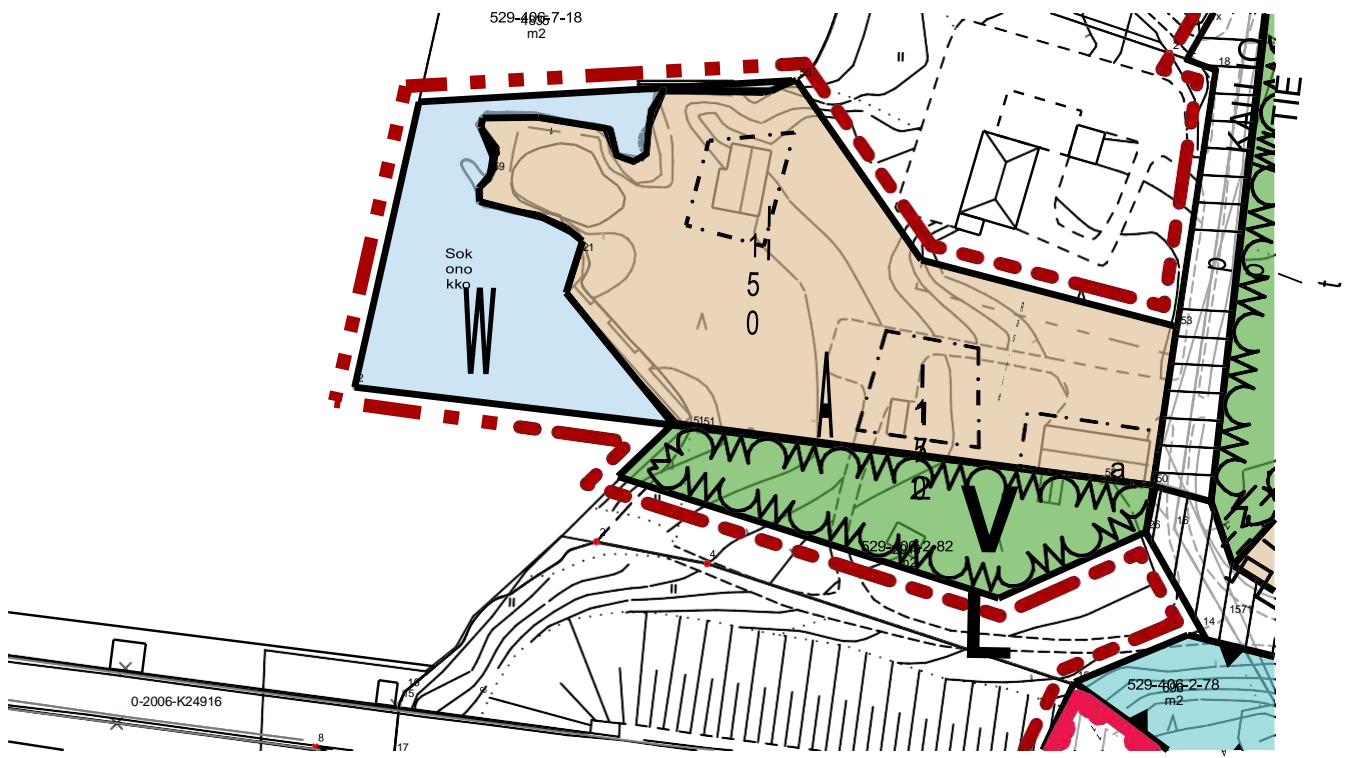
Asemakaavaehdotukseen leikkipaikalle on osoitettu ohjeellinen sijainti Kardinaalipuistoon Rymättylätien pohjoispuolelle.

Mielipide 2

Mielipide koskee VL kortteliksi jätettyä aluetta Rymättylätien pohjoispuolella. Mielipiteen antaja pyytää muuttamaan VL alueen vakituiselle asumisen kortteliksi (AO) ja siirtämään korttelin rajaa enemmän etelään kuitenkin niin, että kevyen liikenteen yhteys rantaan säilyy. Lisäksi pyydetään lisäämään rakennusoikeuksia 300 k-m² / tontti.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotukseen voimassa olevan kaavan mukainen RA kortteli ja VL kortteli muutetaan AO-kortteliksi. Rakennusoikeutta osoitetaan kolmelle tontille 300 k-m² / rakennuspaikka. Kevyen liikenteen yhteys rantaan eli Sokontie on voimassa olevan asemakaavan mukainen (pp). Naantalin kaupungilla ei näin ollen ole velvoitetta siirtää AO korttelin rajaa etelämmäksi, vaikka voimassa olevan kaavan mukainen VL alueen kiinteistö ei olekaan Naantalin kaupungin omistuksessa.



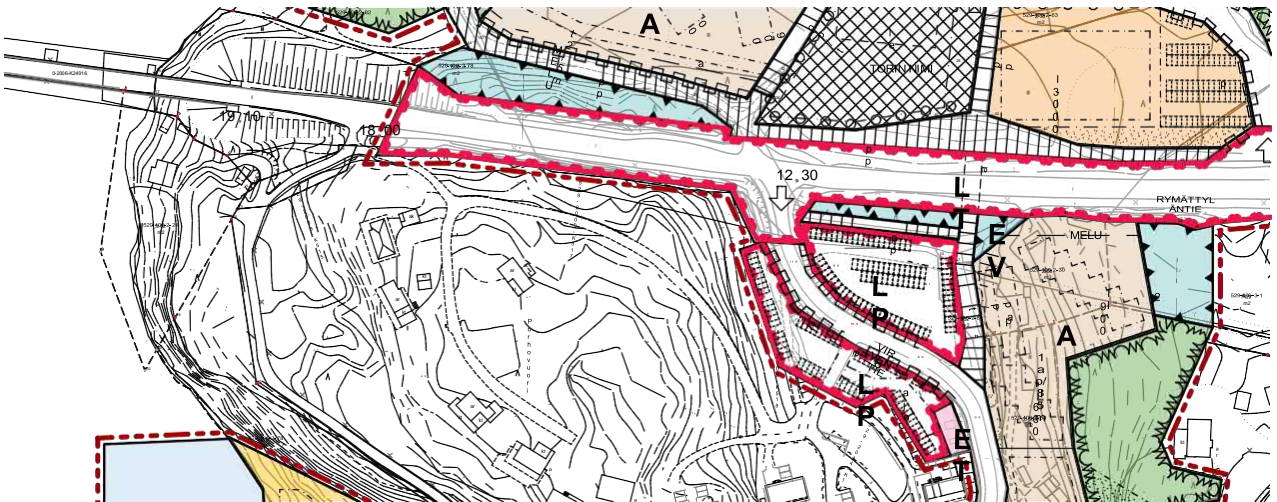
Ote asemakaavaluonnoksesta. Kuvassa näkyy mm. VL alue ja Sokontie. Kuva ei ole mittakaavassa.

Mielipide 3

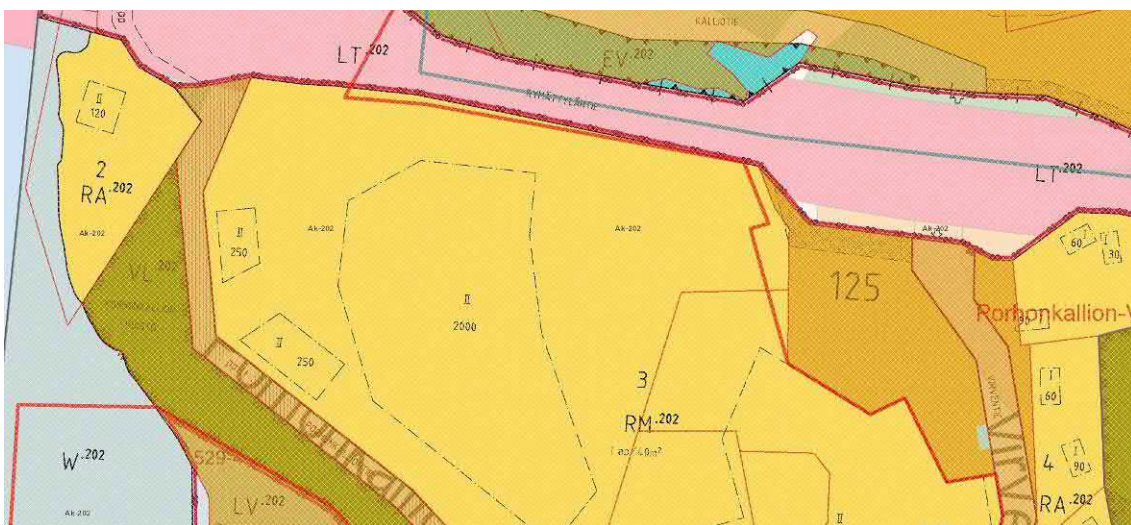
- â Rymättylântien eteläpuolelle tulee suunnitella toteuttavaksi melueste Porhonkallion kohdalle siten, että se ulottuu Särkäsalmensiltaan saakka. Nykyiset rakennukset tulevat niin lähelle Rymättylântietä ja suunnitteilla oleville rakennuksille melueste olisi suotavaa.
- â Nykyinen ajoliittymä lähellä Särkäsalmen siltaa Porhonkalliontieltä Rymättylântielle tulee sulkea. Se on erittäin vaarallinen, koska Rymättylän tiellä ei ole tuossa kohtaa edes piennarta, vaan ajo tapahtuu suoraan ajokaistalle, jossa on verrattain suuret nopeudet.

Kaavoittajan vastine

Meluestettä pyydetään kaavaluonnoksen rajan ulkopuolisen alueen melunsuojaamiseksi. Voimassa olevan kaavan mukaiselle RM korttelille ei tässä hankkeessa olla kaavoittamassa uutta rakentamista. Melunsuojaus ei näin ollen koske tätä kaavahanketta. Myöskään Porhonkalliontien ja Rymättylântien risteys ei ole suunnittelualueella.



Ote asemakaavaluonnoksesta. Kuvassa näkyy mm. Porhonkallion ja Rymättylântien risteys. Ei mittakaavassa.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kuvassa näkyy mm. Porhonkallion RM alue, joka ei sisälly kaava-alueeseen. Ei mittakaavassa.

Mielipide 4

Mielipiteen antaja huomauttaa, että heidän kiinteistöllään on yhdessä usean muun kiinteistön kanssa käyttöoikeus kaavamuutosalueella sijaitsevaan venevalkamaan. Kaavamuutoksen valmisteluaineistoon sisältyvän havainnekuvan mukaan rantaan on piirretty ranta-aittoja ja muutakin käyttöä, jotka häiritsevät venevalkamaoikeuksia. Mielipiteen antaja vaatii, että kaavalla ei vaaranneta venevalkamaoikeuksia.

Kaavoittajan vastine

Venevalkamaoikeuksille varattu käyttöoikeusyksikköalue on kaavaehdotuksessa rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle.

Mielipide 5

- â Mielipiteen antaja toteaa samat asiat kuin mielipiteessä 4.
- â Lisäksi mielipiteen antaja huomauttaa Rymättylätien pohjoispuolen luonnoksessa olevasta luonnon veto-ojasta, joka sijaitsee keskellä kaava-aluetta. Tähän ojaan laskevat kaava-alueen ulkopuolisilta pelloilta ja metsistä tulevat hulevedet. Tämän vuoksi kunnallistekniikassa on asia huomioitava tarpeeksi isoilla putkilla, kun kaava-alueelle suunnitellaan kunnallistekniikkaa.

Kaavoittajan vastine

Katso mielipide 4 ja siihen annettu vastine ja vaikutus.

Kaavoittamisen yhteydessä laaditaan kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.

Mielipide 6

- â Mielipiteen antaja pyytää LV alueen rajaamista siten, ettei nyt voimassa olevan kaavan LV alueeseen liitetä alueita alueen itäpuolelta. Kaavaluonnoksen havainnekuvasta ilmenevät charterlaiturit ja ranta-aitat eivät ole siis toivottavia alueella. Luonnon monimuotoisuus ja veden vaihtuvuus kärsii. Lisäksi kiinteistöjen arvot laskevat. Luonnoksessa rantaan osoitettu rakennusoikeus on suhteettoman suuri rakennusmassa sijoitettavaksi pienelle tontille aivan rannan tuntumaan. Saunaa tai terassia ei toivota rantaan tai rakentamista tiealueelle.
- â Virvenrinteen asemakaavan VL alueen säilyttämistä kokonaan sellaisenaan.
- â Muistuttaa Särkäsalmementien parantamisen katusuunnitelmasta sisältäen tien molemmin puoliset viheralueet. Sekä päällystetyn tiealueen osan poikkileikkauksen pitämistä ko. alueella nykyisessä muodossaan.
- â Mielipiteen antaja vaatii, että kaikki rakentaminen sijoittuu vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- â Mielipiteen antaja vaatii rantojen täytön ja rantaviivan siirtämisen kieltämistä.

Kaavoittajan vastine

Kaavoittamisen yhteydessä laaditaan päivitetty luontoselvitys ja maisemavaikutusten arviointi, jotka ohjaavat suunnittelua.

Voimassa olevan Virvenrinteen asemakaavan mukainen VL alue on kaavaehdotuksessa suunnittelualueen ulkopuolella lukuun ottamatta sen eteläreunaa, jolle on osoitettu linja-autopysäkki. Leikkialue poistetaan ja siirretään kaava-alueella ohjeellisena Kardinaalipuistoon Rymättylätien pohjoispuolelle.

Asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueen kaakkoiskulman rajausta muutetaan siten, että se noudattelee voimassa olevaa kaavarajausta. Lisäksi tarkennetaan rannan rakentamiseen liittyviä määräyksiä ja tarkistetaan rakennusoikeuksia.

Mielipide 7

- â Mielipiteen antaja pyytää huomion kiinnittämistä arkkitehtuuriin, joka on kaunis ja luontoon harmonisesti sulautuvaa.
- â Särkäsalmementien päähän sijoitettu Saunamaailman koko ja tarpeellisuus huolettaa. Mielipiteen antaja toivoo, että siitä tulisi korkeintaan 200 m² suuruinen ja autopaikkoja olisi enintään 10 kpl.
- â Koska lähiympäristöön kaavoitetaan paljon lisää rakennusoikeutta, mielipiteen antaja esittää lisärakennusoikeutta myös saunamaailman eteläpuolella olevalle kiinteistölle.

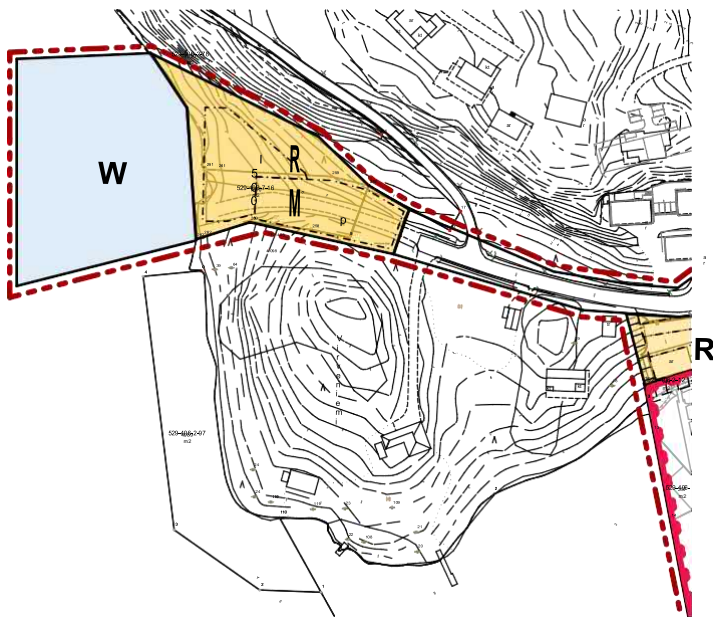
Kaavoittajan vastine

Kaavamääräyksiä on tarkennettu ja rakentamiselle on asetettu määräyksiä muun muassa värien, materiaalien ja kattomuotoihin liittyen. Lisäksi rakentamisessa ja asumisessa pitää pyrkiä ympäristöystävällisiin kestäväen kehityksen mukaisiin ratkaisuihin. Tonteilla tulee välttää maanpinnan muokkausta muilla kuin rakennusten ja ajotien kohdalla. Terassit tulee sovittaa maastoon niin, ettei niiden reunoille tule yli metrin korkuisia tasoeroja maastoon.

Saunamaailman kokoa on tarkennettu ja pienennetty.

Saunamaailman korttelin eteläpuolen kiinteistön kortteli on otettu mukaan kaava-alueeseen.

Kortteliin on osoitettu uusi rakennuksen paikka ja rakennusoikeutta lisää 110+70 k-m².



Ote kaavaluonnoksesta. Kuvassa näkyy mm. RM alue, johon on osoitettu saunamaailman paikka. Ei mittakaavassa.

Mielipide 8

Mielipiteen antaja toivoo otettavan huomioon kaavoituksen yhteydessä, että alueen kiinnostavuuden ja omaleimaisuuden säilyttämiseksi moottoriajoneuvoliikenne rajoitettaisiin suunnitellulle Saunamaailmalle Särkäsalmementien loppupäähän rauhoittamiseksi. Tarkemmin sanottuna Särkäsalmementien 291 kohdalta alkaen sallittaisiin vain tontti- ja huoltoliikenne. Liikennettä on jo nyt todella paljon kauniin ilman aikaan, joten alueen kiinnostavuus on kova. Alueen virkistysarvot paranevat ylimääräisen ajoneuvoliikenteen rajoittamisella.

Kaavoittajan vastine

Aluetta on suunniteltu kaikille avoimeksi virkistysalueeksi. Alueella asioiville on osoitettu yleisiä pysäköintialueita opastauluineen, joilla vierailijoita ohjataan liikkumaan alueella jalan.

Mielipide 9

- Mielipiteen antaja muistuttaa, että kaava rajautuu asuinkäytössä olevaan jo osaksi rakennettuun tonttiin 529-406-2-14, ko. tontilla on rakennuspaikka lähellä kaava-alueen rajaa. Tämä tulisi huomioida vähintään viheralueella, joka erottaa erityyppiset asuinalueet. Myös hulevesiviemärin/järjestelmän sijoittelu mietityttää mielipiteen antajaa. Tällä hetkellä pellon vedet menevät kahden tontin välistä ja yllämainitun kiinteistön tien päältä, syövyttäen tien pintaa.
- Mielipiteen antajan mielestä suunniteltu rivi- ja kerrostaloja, jotka tuntuvat liian raskailta, korkeilta ja maisemaan sopimattomilta. Saaristolaismaisema on kovin kaukana suunnitelmasta. Lisäksi mielipiteen antaja viittaa yleisötalaisuudessa saamaansa mielikuvaan, että osoitettu rakentaminen voi tehdä alueesta levottoman. Olemassa oleva pientaloalue olisi luonnollista jatkaa vastaavana myös uudessa kaavassa. Mielipiteen antaja ehdottaa RA-alueen suunnittelemista timeshare-tyyppiseksi alueeksi, mikäli alueelle halutaan raskaampaa asumista.
- Mielipiteen antaja ehdottaa liikuntatilan sijoittamiseksi lähemmäs perhetaloa, jossa on myös enemmän palveluita. Koululaisten olisi helpompi kulkea liikuntapaikalle ja iltakäyttäjillä olisi myös koulun parkkipaikat käytettävissä. Porhonkallion alueella hallit lisäävät liikennettä, eikä sovi saaristomaisemaan. Peittävät näkymän kauniiseen maisemaan.

Kalliotie 26 huomioiminen



Ote kaavaluonnoksesta. Kuvassa näkyy punaisella voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka, jolla on 120 k-m² rakennusoikeutta. Ei mittakaavassa.

Kaavoittajan vastine

Pyydetylle paikalle on osoitettu kaavaehdotuksessa VL alue, joka erottaa erityyppiset asuinalueet. Kaavaluonnoksen A alue on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A-8), jossa rakennuksissa sallitaan korkeintaan kaksi kerrosta.

Kaavaluonnoksen PV alue, johon liikuntahalli sallitaan, on siirretty enemmän itään päin kaava-alueen reunaan. Kaavamääräyksiä on tarkennettu ja rakentamiselle on asetettu määräyksiä muun muassa värien, materiaalien ja kattomuotoihin liittyen. Lisäksi rakentamisessa ja asumisessa pitää pyrkiä ympäristöystävällisiin kestäväen kehityksen mukaisiin ratkaisuihin. Tonteilla tulee välttää maanpinnan muokkausta muilla kuin rakennusten ja ajotien kohdalla.

4. NEUVOTTELUT MAANOMISTAJIEN KANSSA

Alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan ja toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa.

Virventien varren maanomistajien kanssa neuvoteltiin rakentamisen määrästä ja kortteli- ja tonttirajoista. Asemakaavaehdotuksessa Virvenrinteen VL alueen ja AO-korttelin välinen raja pysyy ennallaan. AO-alue on jaettu kolmeen tonttiin, johon kaikkiin on osoitettu 500 k-m² rakennusoikeutta.

Kaava-alueen Rymättyläntien pohjoispuolen merenrantakorttelin maanomistajan kanssa neuvoteltiin rakentamisen määrästä ja kaavaluonnoksen AO-korttelin rajan siirtämisestä. Neuvotteluihin vaikutti kaavaa varten tehdyn kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma. Lisäksi Sokontien yhteys rantaan on säilytettävä. Asemakaavaehdotuksessa on voimassa olevan kaavan mukainen VL alue muutettu osaksi AO korttelia, jolloin korttelin eteläraja kulkee nykyistä kiinteistön rajaa pitkin. Aiemman kahden rakennuspaikan lisäksi kortteliin on lisätty yksi rakennuspaikka. Rakennusoikeutta osoitettiin 300 k-m² jokaiseen kolmeen rakennuspaikkaan.

5. YLEISÖTILAISUUS

Asemakaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 5.6. – 20.7.2020.

Kaavaluonnoksen tavoitteita ja ratkaisuja esiteltiin Kultaranta Resort Oy:n tiloissa 9.6.2020 järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Vallitsevan Korona-pandemian vuoksi yleisötilaisuus järjestettiin kolmessa ryhmässä. Osallistujia oli noin 37 ihmistä. Paikalla esittelemässä / järjestämässä tilaisuutta oli arkkitehti ja asemakaavan suunnittelija Tuuli Loukola, arkkitehti Eero Lundén, Naantalin kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi, Naantalin kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa sekä tilojen puolesta Kultaranta Resortin toimitusjohtaja Pekka Jokisuu.

Osallistujia muistutettiin että:

- Luonnonmaa visio ei ole nyt asemakaavoitettavaa asiaa. Sitä esitetään tilaisuudessa tiedonannon suhteen ja jotta lähialueen asukkailla olisi tietoa siitä, mitä Kultaranta Resort toivoo alueelle pitkällä aikavälillä.
- Keskustelussa esille tulleita asioita huomioidaan valmistelussa, mutta osallistujia kannustettiin tekemään mielipiteitä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana, jotta asiat tulisivat heidän toivomallaan tavalla valmistelijoille ja päättäjien tietoon.

Tässä vuorovaikutusraportissa esitetään lyhennelmät yleisötilaisuuden oleellisimmista kohdista sekä niiden vaikutuksista kaavaehdotukseen.

Kaava-asiat / liikenne

- kasvavan liikennemäärän vaikutus alueen rauhallisuuteen ja liikenteen toimivuuteen erityisesti Rymättyläntien liittymissä
- suojatien tarve nykyisen Virventien liittymän kohdalla
- toive kiertoliittymästä
- liikennemäärien kasvu Särkäsalmentielle
- parkkipaikkojen mitoitus, onko kaikki tarpeen, tulisiko olla enemmän hallin vierellä
- pohjoisen vievä tie - rakentamisen huomioitava/säästettävä luonto- ja virkistysalueet

Kaava-asiat / kierrätys

- yleisen kierrätyspisteen tarve alueelle, esimerkiksi Virventien viereen
- keskitetty, korttelikohtainen kierrätyspiste nähtiin hyvänä ideana - muistettava kävelyetäisyys

Kaava-asiat / leikkipuisto

- esitetty paikka vaikuttaa levottomalta ja turvattomalta
- tarvetta alueella ei juurikaan ole varsinkin, kun lähellä on Kesärannan leikkialue
- pelättiin että leikkipaikka turmelisi luontoa
- pelättiin että leikkipaikka tekisi alueen levottomaksi
- parempi paikka voisi olla Rymättyläntien pohjoispuolella

Kaava-asiat / rakentaminen

- tulisi vielä tutkia rakentamisen määrän keventämistä nykyisen Kalliotien pohjoispuoleisella alueella

Kaava-asiat / venevalkamaoikeudet

- monta rasietta alueella, kaikki selvitettävä ja kokonaisuus on huomioitava

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen suunnittelun yhteydessä on huomioitu Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELYkeskus) tällä hetkellä laativa tiesuunnitelmaa seututien 189 ja 1930 parantamiseksi kevyen liikenteen väylällä välillä Meripirtintie – Virventie, Naantali. Suunnitelmassa Rymättyläntien uudet suojatiet laskevat Rymättyläntien nopeusrajoitusta. Kaavaehdotuksessa on päädytty T-liittymään liikenneympyrän sijaan. Liikenneympyrälle ei pystytä osoittamaan lisääntyvän liikenteen kautta tarvetta. T-liittymä on nähty pystyvän palvelemaan kaavahankkeen rakentamisen aiheuttamaan liikenteen kasvua alueen toteutumisen myötä.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu ehdotuksessa Rymättyläntien molemmille puolille.

Ehdotuksen tielinjat huomioivat yhdyskuntarakenteen mahdollisuuden jatkaa pohjoiseen kuitenkin niin, että rakentaminen huomioi luonto- ja virkistysalueet.

Kaavaehdotukseen on osoitettu paikkoja jätteenkeräyspisteille. Jätteenkeräyspiste on muun muassa osoitettu Virventien viereen, yleiseen pysäköintialueeseen.

Kaavaehdotuksessa leikkipaikka on siirretty Särkänsalmentien varrelta kaava-alueen Rymättyläntien pohjoispuolelle ja sille on osoitettu ohjeellinen paikka.


Rakentamisen määrää on kevennetty Kalliotien varrella ja lisätty VL alue erottamaan erilaiset asuinalueet toisistaan.

Kaavaehdotuksessa käyttötarkoitusalue (venevalkama) jää suunnittelualueen ulkopuolelle.

PORHONKALLION-VIRPIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (ver 16.2.2022)

MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukainen julkinen nähtävilläolo 12.3 – 11.4.2022

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Lausunto / muistutus	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa
<p>1.1 Caruna Oy</p> <p><u>Nykyinen sähkönjakeluverkko</u> Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä katkoviivalla on esitetty 20 kV maakaapeli. Kaava-alue ei ole Carunan verkko aluetta.</p> <p><u>Siirtokustannusten jako</u> Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p> <p><u>Muuta huomautettavaa</u> Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. ehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.</p> <p><u>Vaikutukset sähkönjakeluun</u> Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sähkönjakeluun.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Merkitään tiedoksi.

1.2

Naantalın kaupunki, ympäristönsuojelu:

Viitaten kaava-aineistossa esille tuotuun ajatukseen omasta jätevesipuhdistamosta, todettakoon, että Rymättyläntien pohjoispuoleinen alue on määritelty kaupungin tavoitteelliseksi toiminta-alueeksi: "tavoitteellinen toiminta-alue: toiminta-alueeksi, kun asemakaava on vahvistettu tai alueelle on rakennettu vesihuoltoverkosto" (Merimasku osa 1 ja Luonnonmaa osa 2).

Toiminta-alueiden tulisi kattaa muutoinkin Vesihuoltolain 6 ja 7 §:n mukaiset alueet.

Vesihuoltolaki 7 §:

Kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.

Vesihuoltolaki 6 § 2 mom.:

Jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi.

Jätevedenpuhdistamon aiheuttama vesistökuormitus voi olla merkittävä paikalliselle vesistön laadulle ja siten vastoin kaupungin omia mutta myös valtakunnallisia meren tilaa koskevia tavoitteita.

Pohjoisosan hulevesien jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon hulevesijärjestelyjen yleissuunnitelmassa todettu suoalue siten, että sen tila ja suovesien laatu säilyisivät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Jätevedenpuhdistamon mahdollistamisesta tämän asemakaavan yhteydessä on luovuttu. Mikäli asia tulee uudelleen ajankohtaiseksi, se ratkaistaan erikseen laadittavalla asemakaavan muutoksella.

- Lisätään yleismääräyksiin kohtaan "Hulevedet":
Hulevesien suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva suoalue siten, että sen tila ja suovesien laatu säilyisivät mahdollisimman luonnonmukaisina.

1.3

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo:

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkija Sara Tamsaari:

Naantalın kaupunginhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta. Vastuumuseo on antanut valmisteluvaiheen lausuntonsa 3.7.2020.

Suunnittelualue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa ja sitä halkoo Rymättylantie. Tavoitteena on kehittää ympärivuotista vapaa-ajan keskusta yrittäjille ja kuluttajille. Siksi alueelle suunnitellaan vapaa-ajan ja virkistyksen toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Kulttuuriympäristön kannalta on myönteistä, että valmisteluvaiheen jälkeen on laadittu maisemaselvitys, jossa on myös arvioitu kaavan maisemallisia vaikutuksia.

Rakennetun ympäristön osalta selvityksiä on täydennetty kaavoituksen kanssa käytyjen keskustelujen yhteydessä. Täydennettyjen selvitysten perusteella vastuumuseo esittää Virveniemessä sijaitsevan kiinteistön 529-125-0001-0002 huomioimista asemakaavassa suojelumerkinnällä ja asianmukaisella suojelumääräyksellä. Kiinteistön 1940-luvulla valmistuneet rakennukset muodostavat yhtenäisen ja ominaispiirteiltään hyvin säilyneen kokonaisuuden. Ehdotuskartalla kiinteistöä koskee merkintä /s-6, jonka määräys vaikuttaa jääneen epähuomiossa pois kaavamääräyksistä.

- Kaavakarttaan lisätään merkinnän /s-6 selitys: *Alueen ympäristö tulee säilyttää eikä alueen olemassa oleviin rakennuksiin saa tehdä merkittäviä ulkoasuun vaikuttavia muutoksia. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät.*

<p>Vanhan lossirannan osalta kaavaehdotukseen on lisätty ajoyhteyttä ja rantautumisluiskaa koskevat suojelumerkinnot. Kaava mahdollistaa lossirannan muuttumisen täydennysrakentamisen myötä, mutta on hyvä, että lossiyhteyteen liittyvien rakenteiden säilyminen turvataan.</p> <p>Rymättylätien varteen osoitetaan rakentamista, jonka mittakaava eroaa ympäristön ominaispiirteistä. Tämä koskee etenkin hui- ja viihdepalveluiden korttelialuetta, jolle on osoitettu 3000 kerrosalaneliometriä kahdessa kerroksessa. Tiemaiseman kannalta olisi hyvä osoittaa tien varteen suojaviheraluetta lieventämään rakentamisen maisemavaikutuksia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Korttelin 14 (PV-1) eteläreunaan osoitetaan merkintä: <i>Istutettava alueen osa, jolla tulee istuttaa tai säilyttää puita ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu istutusalueen 5m² kohti.</i>
<p>1.4 Varsinais-Suomen ELY-keskus:</p> <p>Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa yllä mainitusta asemakaavaehdotuksesta, joka on päivätty 16.2.2022. ELY-keskus on lausunut kaavaluonnoksesta 17.8.2020. Kaavasta on järjestetty työneuvottelu 11.3.2021.</p> <p>Porhonkallion-Virpin asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan länsiosassa, Rymättylätien molemmin puolin. Alueen lomakeskuksesta tavoitellaan ympärivuotista vapaa-ajan keskusta, johon pyritään kehittämään alueelle vapaa-ajan ja virkistys-toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet. Kaavamuutokseen kuuluu myös Virventien ja Rymättylätien liittymätarkastelu, sekä tarkastelu Rymättylätien pohjoispuolisten alueiden liittymisestä Rymättylätiehen.</p>	

Asemakaavoitusta ohjaa Luonnonmaan osayleiskaava, johon tehty muutos on tullut voimaan 21.6.2021. Kaava perustuu kattaviin selvityksiin ja ELY-keskuksen aikaisemmassa lausunnossa esitettyjä seikkoja on huomioitu. ELY-keskus kiinnittää kaavaehdotuksessa vielä huomiota seuraaviin seikkoihin:

Luonnonsuojelu

Asemakaavaan liittyvä luontoselvitys on tehty kaava-alueella laajemmalla alueella, joten esim. havaitut pienialaiset ketolaikut eivät koske asemakaava-alueita. Myöskään lepakkoselvitysten tulosten perusteella kaava-alue ei ole lepakoille erityisen tärkeää aluetta. Luontoselvityksessä todettu metsälain jyrkänne, jossa mm. mäyrän pesä, sijaitsee VL-alueella. On tärkeää, että kyseisen jyrkänne ja muutenkin lähivirkistysalueen metsänkäsittelyssä huomioidaan mahdollisimman hyvin luonnon monimuotoisuus (mm. kilpikaarnamännyn, kolopuut, lahoppuut).

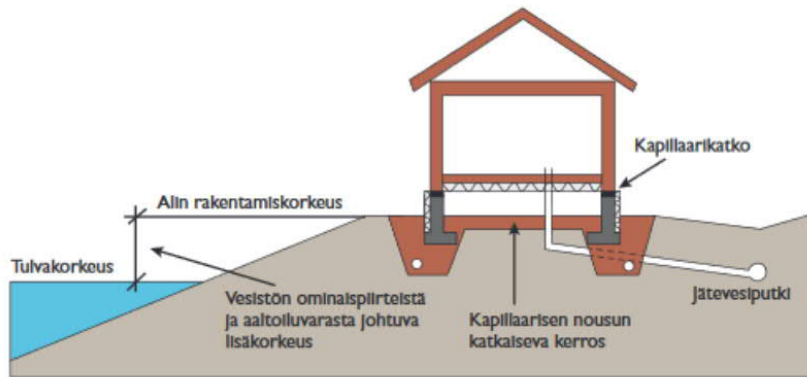
Rakentamisen ohjaus

Kaavamääräyksillä on asianmukaisesti pyritty ohjaamaan uudisrakentamista ja laadukkaan ympäristön muodostumista eri näkökulmista. Osa tonteista sijoittuu rinnemaastoon, jossa voisi olla hyvä vielä harkita rinneratkaisun mahdollistamista kerrosluvun osalta.

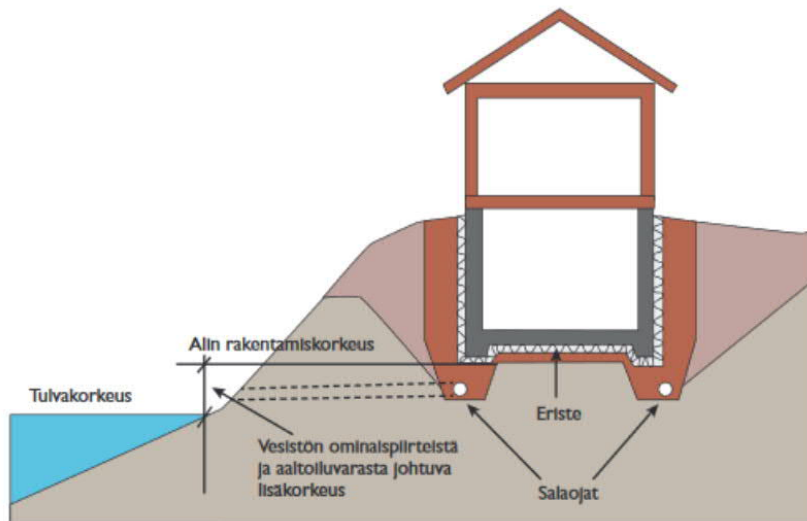
Rakentamiskorkeus

Kaavan yleismääräyksessä on käytetyn termin "alin lattiakorkeus" sijaan on suositeltavaa käyttää termiä "alin suositeltava rakentamiskorkeus", jotta kaavamääräys olisi yksiselitteinen. Alin rakentamiskorkeus Naantalissa meren rannalla on +2,40 N2000 -korkeusjärjestelmässä.

- AP-22 kortteleissa ja osassa AO-kortteleita kerroslukumerkinnot on muutettu merkinnästä II merkinnäksi ½rII. Merkintä tarkoittaa " *Murto-luku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteesen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sallitun kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta.*"
- Yleismääräykseen on lisätty rakentamisen tapaa ohjaava määräys: *Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin, eikä ylikorkeita sokkeleita sallita.*
- Muutetaan yleismääräyksen rakentamiskorkeutta koskeva teksti muotoon: *Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,40 N2000-korkeusjärjestelmässä. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.*



Kuva 11. Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa.



Kuva 12. Alin rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperustukselle kellarilla. Mikäli kellarit rakennetaan kuvassa esitettyä alemmaksi, pitää kellarit suojata siten ettei se pääse kastumaan. Aaltoiluvarama ei ole tarpeen erikseen tarkastella, koska tulvakorkeuden ja rakennuksen ulkoseinän välillä on riittävä korkeusero.

<p>Liikenne Näkemäalueet tulee lisätä Liikenne- ja viestintäministeriön näkemäalueista annetun asetuksen 65/2011 mukaisesti Rymättylätiehen liittyvissä risteyksissä Väylätien ja Virventien osalta. Näkemäalueet osoitetaan nä-merkinnöin niiltä osin, kun näkemäalue ei kuulu maantien alueeseen. Myös näkemäalueiden toteutumisesta maastossa tulee huolehtia. Liikenteen vastuualueen luonnosvaiheessa antamat huomautukset on huomioitu riittävästi eikä kaavasta ole muilta osin muistutettavaa.</p> <p>Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksiköiden sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa.</p>	<p>Liittymäalueiden näkemät on huomioitu tiealueen varauksissa.</p>
<p>1.5 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:</p> <p>Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen on tutustunut toimitettuihin asiapapereihin (kaavaselostus ja -ehdotus, jotka on päivätty 16.2.2022).</p> <p>Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnoissaan: Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä ja kaikilla korttelialueilla. Pelastustiejärjestelyt jäävät epäselviksi LV-1 ja W vla-1 alueilla.</p> <p>V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (http://www.vspelastus.fi/lomakkeet).</p>	<p>Ko. alueille ei voi sijoittaa rakennuksia, molemmille alueille on mahdollisuus päästä ajoneuvoilla rantaan asti.</p>

<p>Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.</p> <p>Lausunossa sovelletut lait ja säädökset: Pelastuslaki 379/2011</p>	<p>Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Pelastuslain 30.1 §:n mukaista sammutusvesisuunnitelmaa. Tarvittaessa konsultoidaan Naantalin vesihuoltolaitosta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ei muutoksia asemakaavaan.
<p>1.6 DNA Oyj:</p> <p>DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Porhon-Virpin alueen asemakaavan muutos ehdotusta koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:</p> <p>DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.</p> <p>Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1)</p> <p>Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p> <p>Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Merkitään tiedoksi.

<p>2.1 Muistutus 1 (Kalliotien yksityistien tiekunta)</p> <p><u>Muistutuksen tekijä</u> Kalliotien yksityistien tiekunta ja tieosakkaat ovat osallisia esillä olevassa kaavoitusasiassa, koska suunniteltu kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa Kalliotiehen, Kalliotien varrella oleviin kiinteistöihin ja niiden käyttöön sekä kiinteistöjen omistajien (tieosakkaiden) asumiseen ja muihin oloihin.</p> <p><u>Kaavaehdotuksen puutteet</u> Kalliotie kuuluu osaksi kaavaehdotuksen suunnittelualueeseen, osaksi se rajautuu siihen. Kaavaehdotus ei kuitenkaan sisällä tietoa kaavaehdotuksen vaikutuksesta Kalliotiehen, sen käyttöön tai tieosakkaiden oikeuksiin.</p> <p><u>Kaavaehdotuksen täydentäminen</u> Edellä kerrotun perusteella kaavaehdotusta tulee täydentää siten, että siitä käy selvästi ilmi seuraavat asiat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miten Kalliotien käyttö, tielinjaus ja luonne yksityistienä muuttuvat kaavaehdotuksen toteutuessa? • Miten Kalliotien tieosakkaiden kulku kiinteistölleen turvataan kaavaehdotuksen toteutuessa? • Mitä kustannus- tai muita vaikutuksia kaavaehdotuksella on toteutuessaan Kalliotien yksityistielle ja sen tieosakkaille? <p>Muistutuksen tekijää tulee ensi tilassa informoida muistutuksen johdosto tehdyistä kaavoituksellisista ja muista toimenpiteistä.</p>	<p>Kalliotien eteläosa kuuluu asemakaavamuutosalueeseen. Asemakaavamuutoksessa kadun linjausta on siirretty voimassa olevaan, mutta toistaiseksi toteuttamattomaan asemakaavaan verrattuna kauemmas Rymättylängtiestä, lisäksi se on nimetty uudestaan (Väylätie, Linjatie). Kulku Rymättylängtieltä Kalliotielle tulee jatkossa tapahtumaan Väylätien ja Linjatien kautta, joista tulee kaupungin ylläpitämiä katuja.</p> <p>Nykyisen Kalliotien eteläosaan, 126 kaupunginosan korttelin 1 kohdalle, on kaavaehdotuksessa osoitettu "Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu". Korttelin 1 eteläisille tonteille kulku tapahtuu jatkossa Linjatien suunnasta edellä mainittua jalankululle ja pyöräilylle varattua katua pitkin, -muiden kulkuyhteydet säilyvät ennallaan.</p> <p>Linjatiestä pohjoisen suuntaan Kalliotie ei kuulu asemakaavamuutosalueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 1 kohdalle on jo osoitettu katualue, joten tilanne ei tältä osin muutu. Asemakaavan ulkopuolella Kalliotie säilyy nyky muodossaan.</p> <p>Uudet tontit eivät lisää Kalliotien liikennettä. Kalliotien itäpuolelle tuleville tonteille kulku tapahtuu kokoojakaduksi mitoitettun Viittatien kautta. Kalliotien suunnasta kyseisille tonteille on osoitettu liittymiskielto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ei muutoksia asemakaavaan.
--	--

<p>2.2 Muistutus 2</p> <p>Tällä alueella pitää olla tarpeeksi suuret putket valuma- ja hulevesiä varten, sillä tällä Porhonkallion- Virpi asemakaava alueella on valumavesiä varten veto-oja, johon tulee myös kaava-alueen ulkopuolisilta tonteilta valuma- ja hulevedet. Näiden vesien pois saamiseksi olisi tehtävä ratkaisu miten vedet saadaan näiltä tonteilta laskemaan mereen sekä miten ne sovitetaan kaava-alueen kunnallistekniikkaan, jota naapuri alueilla ei ole. Kuinka siis näiden alueiden valuma ja hulevedet saadaan ohjattua mereen, niin ettei vedet jää lammikoiksi tonteille tai valu kaava-alueille.</p> <p>Meidän tilan pelto-osassa () on salaojat, jotka ovat myös kaupungin peltoalueella, sillä salaojat ovat rakennettu silloin kun alue ei ollut vielä kaupungin omistuksessa. Muistutamme että kun rakennatte jolloin joudutte varmasti katkomaan vanhat salaojat, huolehtisitte uudet laskuojat rajalle, jottei vesi jää makaamaan tonteille. Laskusuunta täältä meidän alueilta on kaava-alueen kautta mereen.</p> <p>Muistutus hallirakennuksesta Huomioitthän oikeanlaisesta hallirakennuksen sijoittamisesta. Välimatka pitäisi olla 5 metriä rajasta. Kyseessä oleva hallirakennus on meidän tilan rajalla ja luonnoksessa tämä näyttää, että se olisi sijoitettu liian lähelle rajaa.</p> <p>Aitat/rakennukset Rannassa olevaan kaavaan on piirretty aittoja. Kaukorannantilalla on venevalkama paikka kyseessä olevassa rannassa, jota päätilasta lohottujen tilojen on oikeus käyttää, tiloilla on kalavesiä Kotkanvuoren kalastuskunnassa. Venevalkamapaikat ovat rasitteena k.o rannassa. Lisäksi muillakin tiloilla on siellä venevalkamapaikoja. Tästä on huomautettu jo kaavan esittelytilaisuudessa kesäkuussa 2020.</p>	<p>Alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleis- ja hulevesisuunnitelma, jossa vesien ohjaus on esitetty yleisellä tasolla. Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat tehdään alueen toteutuksen suunnitteluvaiheessa, jolloin rakentamisen edellyttämät tarpeelliset toimenpiteet tarkastellaan myös kaava-alueeseen rajoittuvilta alueilta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rakennusalan reuna osoitetaan 5 m päähän kiinteistön rajalta. <p>Kaava-alueen rajausta on ehdotusvaiheessa muutettu rannan osalta siten, että rasitealueet (venevalkamat) eivät enää sisälly suunnittelualueeseen.</p>
--	---

2.3

Muistutus 3 (Asunto Oy Naantalin Porhonkallio)

Asunto Oy Naantalin Porhonkallio (jäljempänä "As Oy") sijaitsee kaavamuutoksen välittömällä vaikutusalueella (). As Oy:n hallitus on käsitellyt otsikon lausuntopyyntöä kohteena olevan asemakaavan muutosehdotuksen ja haluaa esittää lausuntoon seuraavat huomiot ja muutospyyntöt asemakaavaehdotukseen:

Rymättylätien liikenteen osalta As Oy on havainnut, että Virventien risteysalueella ajetaan pääosin huomattavaa ylinopeutta huolimatta 60 km/h nopeusrajoituksesta. Pitkäaikaisten havaintojen perusteella ajoneuvojen nopeus on tyypillisesti 80-100 km/h, eikä nopeusrajoitus yksin ole tällä risteysalueella ollut riittävä. Aiemmissa keskusteluissa esillä on ollut liikenneympyrä, joka As Oy:n käsityksen mukaan lisäisi huomattavasti risteysalueen turvallisuutta ja rajoittaisi voimakasta ylinopeutta. Asia tulisi huomioida, koska alueelle ja lähialueille rakennetaan huomattavasti lisää lapsiperheille tarkoitettua asumusta. Risteysalueen ja Rymättylätien alueella liikkuu myös paljon luontopolulle tai satamaan liikkuvia retkeilijöitä. Toisena vaihtoehtona As Oy ehdottaa automaattista nopeusvalvontaa molempiin suuntiin (ns. peltipoliisit), joka olisi tehokas ja ehkä edullisempikin tapa rajoittaa ylinopeuksia.

Kaavaehdotuksessa As Oy:n välittömässä yhteydessä olevalle LPA-2 -alueelle on ehdotettu pysäköintialuetta ja mahdollisesti jätehuoltoa palvelevia rakennelmia. Pysäköintialueen osalta As Oy on huolissaan mahdollisen As Oy:n tontin kautta tapahtuvan läpikulun lisääntymisestä tai ylipäänsä läpikulusta. Tämän osalta As Oy huomauttaa, että mikäli LPA-2 pysäköinti toteutetaan, tulisi jalankulku pysäköintialueelta ohjata selkeästi Virventietä pitkin siten, että läpikulku As Oy:n piha-alueen kautta ei olisi mahdollista. Sinänsä pysäköintialue on kannatettava, jos sillä saadaan samalla vähennettyä pysäköintiä rannassa olevalle pysäköintikieltoalueelle, joka on koettu myös turvallisuusriskiksi ja esim. linja-autoliikennettä haittaavaksi tekijäksi. Ehdotettujen jätehuoltoa palvelevien rakennelmien osalta sen sijaan, As

Asemakaavan rinnalla laaditussa yleissuunnitelmassa Rymättylälantielle on osoitettu kanavoinnit ts. kääntymiskaistat vasemmalle molemmista suunnista tultaessa. Geometria ja liikennemäärät huomioon ottaen liikenneympyrää ei ole nähty vaihtoehtona, koska liikenteen suunta on jatkossakin päälinjan (Rymättylätie) mukainen. Alueelle ei ole tulossa liikennevetoisia tekijöitä (esim. kauppa), mikä puoltaisi liikenneympyrän sijoittamista. Asemakaava mahdollistaa alikulun rakentamisen Rymättylätien alitse, mikä lisää liikenneturvallisuutta pyöräilyyn ja kävelyn osalta. Liikenteenohjaukseen tai valvontaan liittyviä kysymyksiä ei ratkaista asemakaavalla.

Asemakaavaehdotuksessa LPA-2 -korttelialueelle osoitettu ajoyhteys toteaa As Oy:n jo käyttämän ajoyhteyden ja mahdollistaa kulun As Oy Naantalin Porhonkallion kiinteistölle myös jatkossa.

LPA-2 -alueelta on suora yhteys Virventien kävely- / pyörätiehen. Kaavalla ei oteta kantaa kiinteistön sisäisiin järjestelyihin.

<p>Oy ei pidä kohtuullisena jäterakennelmien sijoittamista näin lähelle As Oy:n tonttia/taloja (käytännössä aivan välittömään As Oy:n tontin/talojen läheisyyteen). As Oy tiedustelee kenelle jätehuoltoa palvelevat rakennukset on ehdotuksessa tarkoitettu? As Oy:lla on jo tontilla oma jäterakennus, useampia vierekkäisiä ei pidetä tarpeellisena eikä edes kohtuullisena, vaikka tarkoitus olisi palvella laajempaa yleisöä. Mikäli jätehuoltoa palvelevat rakennelmat on tarkoitettu palvelemaan laajempaa käyttäjäkuntaa (esim. vaatekeräyksiä tms.), As Oy ehdottaa, että rakennelmat sijoitetaan Rymättyläntien pohjoispuolelle, jossa niille on helpompaa suunnitella sopivampi sijainti uuden alueen kokonaissuunnittelun yhteydessä.</p> <p>As Oy tiedustelee, mihin ehdotuksessa on ajateltu sijoittaa ns. saunamaailmaa (PKL) palvelevat pysäköintialueet. Pysäköinnin osalta As Oy:n huolena on, että pysäköinti rannan pysäköintikieltoalueelle ei saisi lisää mahdollisuuksia/lisääntyisi kaavamuutoksen myötä. Mikäli saunamaailman pysäköinti on tarkoitettu As Oy:n läheisyyteen ehdotetulle LPA-2 tai LP -alueille, As Oy nostaa esille saman kommentin koskien läpikulkua kuin edellisessä kohdassa on esitetty.</p> <p>As Oy:n / Virventien itäpuolelle sijoittuville kolmelle uudelle tontille/maa-alueelle on suunniteltu rakennettavaksi kaksikerroksisia rivitaloja tai asuinrakennuksia. Näiden osalta As Oy esittää lausuntonaan, että lähimpänä rantaa olevalle tontille/maa-alueelle rakennettava(t) rivitalo(t) tai asuinrakennukset tulisivat olla yksi-kerroksisia, jotta As Oy:n rakennuksille ei muodostu kohtuutonta maisemahaittaa. As Oy toteaa, että tämän alueen osalta 1-kerroksinen rakennus vaikuttaisi muutenkin huomattavasti soveltuvammalta alueen ympäristöön ja korkeita rakennelmia rannan läheisyydessä tulisi välttää.</p> <p>Kuittaisitteko ystävällisesti tämän lausunnon vastaanottamisen ja ilmoittaisitteko, kuinka lausunnossa esitetyt kannanotot otetaan huomioon.</p>	<p>LPA-2 -alueelle ei ole osoitettu jätehuoltoa. EN-merkintä vahvistaa jo olemassa olevien muuntamoiden sijainnin.</p> <p>PKL-korttelialueelle merkitty pysäköintimääräys edellyttää autopaikkojen sijoittamisen tontille normin mukaisesti. Lisäksi käytössä ovat yleiset pysäköintialueet.</p> <p>Merkinnät mahdollistavat, että 125 kaupunginosaan kortteliin 4 voi rakentaa 2 erillistä omakotirakennusta tonttia kohden, mutta ne eivät mahdollista rivitalon rakentamista.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yleismääräykseen on lisätty rakentamisen tapaa ohjaava määräys: <i>Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin, eikä ylikorkeita sokkeleita sallita.</i> • AP-22 kortteleissa ja osassa AO-kortteleita kerroslukumerkinnät on muutettu merkinnästä II merkinnäksi ½rII. Merkintä tarkoittaa <i>"Murto-luku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteesen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sallitun kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta."</i>
--	--

Kaupunginvaltuusto

§ 49

06.06.2022

Porhokallion-Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-366)

Tekninen lautakunta 16.02.2022 § 17

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 8.2.2022

Porhokallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelua on jatkettu. Alueelle on nyt laadittu 4.2.2022 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä kesään 2022 mennessä.

Liitteet A1 - A6, TEKLA 16.2.2022 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Porhokallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnos ja valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 5.6. – 20.7.2020 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksen tavoitteita ja ratkaisuja esiteltiin 9.6.2020 järjestetyssä yleisötilaisuudessa.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 4 lausuntoa ja 9 mielipidettä, joissa on yhteensä 12 nimeä. Niiden tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 16. Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Oheismateriaali: Ak-336 Porhokallion-Virpin ak_akm, lausunnot kaavaluonnoksesta (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Oheismateriaali: Ak-336 Porhokallion-Virpin ak_akm, mielipiteet kaavaluonnoksesta (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Kaavoitettava alue

Luonnonmaalla sijaitseva Porhokallion-Virpin asemakaava-alue sijoittuu Rymättylätien etelä- ja pohjoispuolelle, Virpin (125) ja Sokon (126) kaupunginosaan. Suunnittelualue rajautuu lännessä Särkäsalmeen ja Kalliotiehen, pohjoisessa kallioisiin metsäalueisiin ja itäpuoleltaan Virvenrinteenpuistoon. Kaava-alueen eteläosa ulottuu Virvelahdelle noin 150 m etäisyydelle rannasta, jossa sijaitsee venesatama ja uimaranta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 31,3 hehtaaria, josta kaavamuutoksen aluetta on noin 23,4 ha ja uutta asemakaavaa noin 7,8 ha.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle vapaa-ajan ja virkistyksen toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja. Samalla tarkastellaan alueen liikenteellisiä ratkaisuja.

Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavoitettava alue sijoittuu kahden eri osayleiskaavan alueelle. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa vuonna 2012 vahvistunut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavan tarkistus ja Rymättylätien pohjoispuolella kesällä 2021 vahvistunut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaavamuutos I.

Asemakaavaehdotuksessa kaavoitettavalle alueelle on osoitettu sekä loma-, että ympärivuotista asumista. Suunnittelualue ei yllä A/res -alueelle asti, joten ympärivuotisen asumisen osalta asemakaavaehdotus on ristiriidassa yleiskaavaan nähden. Voidaan kuitenkin katsoa, että em. alue täydentää osayleiskaavassa osoitettua A/res aluetta.

Liikenteen osalta laadittu asemakaavaehdotus noudattelee yleiskaavan linjauksia, jossa Rymättyläntie on merkitty seututieksi ja sille on osoitettu kevyen liikenteen alikulku ja ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Yleiskaavan mukaisesti liittymäjärjestelyt Rymättyläntielle on kaavaehdotuksessa toteutettu siten, että yhdyskuntarakenteen kasvu alueen pohjoispuolella A/res alueella mahdollistuu.

Laaditut selvitykset

Asemakaavan alueelta ja sen ympäristöstä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, hulevesisuunnitelma, luontoselvitys, melutarkastelu ja maisemavaikutusten arviointi. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liite 7.

Neuvottelut maanomistajien kanssa sekä maankäyttösopimukset

Kaavoitettavan alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan. Heidän kanssaan on keskusteltu muun muassa suunnittelualueen rajauksesta, rakennusoikeuksista ja tonttien kaavamerkinnoistä.

Kolmen maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

Kestävä kehitys

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja, joilla tuetaan kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erytystä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, sekä liikenteellisiin ratkaisuihin.

Kaavan sallima rakentaminen

Asemakaava mahdollistaa rakentamisen noin 168 uudelle asukkaalle ja noin 135 vapaa-ajan asukkaalle (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, luhti- ja rivitalo- sekä pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m², 1 asukas / 40 loma-asunto k-m²).

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 27 260 kerrosneliometriä (k-m²), josta

- erillispientaloille noin 5,9 ha / 6540 (+910) k-m² / e = 0,13 / 20 tonttia / 70 asukasta.
- asuinpienaloille noin 1,3 ha / 2100 (+200) k-m² / e = 0,17 / 2 tonttia / 28 asukasta.
- luhti- ja rivitaloille noin 1,3 ha / 4200 (+1000) k-m² / e=0,39 / 2 tonttia / 56 asukasta
- loma-asumiselle noin 5,5 ha / 5390 (+540) k-m² / e = 0,13 / 8 tonttia / 135 asukasta
- virkistyspalveluiden alueelle 250 k-m²
- pysäköintialueille 30 k-m²
- palveluille 6100 k-m²

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Liikenteelliset ratkaisut

Alueen liikenne tukeutuu olemassa oleviin Rymättylängtiehen ja Virventiehen. Suunnittelussa on huomioitu joukkoliikenteen reitti Särkängsalmentien kautta mitoittamalla alueelle bussipysäkkejä. Suunnittelun pohjoisosaan tulee uusi kokoojakatu, Viittatie, joka mahdollistaa tulevaisuudessa alueen laajenemisen pohjoisen suuntaan.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty, että Rymättylängtielle rakennetaan alikulku, joka yhdistää etelä- ja pohjoispuolen kävely- ja pyöräilyreitit sekä mahdollistaa sujuvan ja turvallisen yhteyden suunnitellulle Särkängsalmen sillan kävely- ja pyöräilytielle.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu Rymättylängtien molemmin puolin. Alikulun avulla Rymättylängtien eteläpuolen pysäköintialue voi palvella myös pohjoispuolen toimintoja ja virkistäytymistä. Pysäköintialue voi toteutua siltä osalta vain, mikäli riittävät LT alueen seututien 189 tukirakenteet pystytään samalla toteuttamaan. LP alueelle voidaan toteuttaa myös hulevesien vaatimia erityisiä rakenneratkaisuja.

Kaavan vaikutukset kaupungin talouteen

Laadittavan asemakaavan vaikutuksien kaupungin talouteen arvioidaan olevan ensi vaiheessa jonkin verran alijäämäiset. Kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot muodostuvat pääosin tonttimyynnin myötä, lisäksi osa maankäyttösopimuksilla kaupungille siirtyvien maa-alueiden tulohyödyistä konkretisoituu vasta vuosien ja uusien kaavahankkeiden myötä.

Kaavan vaikutuksia muilta osin on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.

Kaupunginvaltuusto

§ 49

06.06.2022

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 4.2.2022 päivätty Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutos (ak-336) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy sekä Caruna Oy.

Samalla tekninen lautakunta esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle, että se valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Kokouskäsittely

Pöytäkirjan liitteksi liitetään kokouksessa esitelty päivitetty kaavakartta.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin. Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 21.02.2022 § 5

Valmistelija

Liitteet A3 - A8, KHJ 21.2.2022 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Liitteeksi lisätty teknisen lautakunnan 16.2.2022 kokouksessa esitelty päivitetty kaavakartta.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 4.2.2022 päivätty Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutos (ak-336) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti

Kaupunginvaltuusto

§ 49

06.06.2022

julkisesti nähtäville. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, DNA Oy, Naantalın Energia Oy sekä Caruna Oy.

Samalla kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö, maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm ja tekninen johtaja Reima Ojala olivat läsnä asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 16.2.2022 päivätty Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutos (ak-336) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, DNA Oy, Naantalın Energia Oy sekä Caruna Oy.

Samalla kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan muutettu päätösesitys hyväksyttiin.

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kaava-asiakirjoihin on tehty seuraavat 16.2.2022 päivitetyn kaavakartan mukaiset tekniset tarkennukset:

- Selostukseen on lisätty Sokontien muutos sekä yleisiin määräyksiin maininta VL-alueille sijoitettavista yhdyskuntateknisistä laitteista ja putkista.

- Selostuksen Liite 1 Asemakaavan seurantalomake on täydennetty

Liitteeksi lisätty teknisen lautakunnan 16.2.2022 kokouksessa esitelty päivitetty kaavakartta.

Liitteet A1 – A6, KH 28.2.2022 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää että 16.2.2022 päivätty Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutos (ak-336) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy sekä Caruna Oy.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Jari-Antti Hörkkö poistui yhteisöjävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jääviyden perusteena oli läheinen suhde asianosaiseen.

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö ja kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Luonnonmaalla sijaitsevan Porhonkallion-Virpin alueen asemakaavatyötä on jatkettu. 16.2.2022 päivätty Porhonkallion-Virpin asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 12.3.2022 - 11.4.2022.

Kaavaehdotusta esiteltiin 29.3.2022 klo 18.00 - 20.00 järjestetyssä yleisötilaisuudessa kaupungintalon valtuustosalissa. Esittelijöiden lisäksi paikalla oli 15 henkilöä. Keskustelua herättivät lähinnä Kalliotiehen, Rymättyläntien liikennejärjestelyihin sekä hulevesiin liittyvät kysymykset.

Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta lausuivat Caruna Oy, Naantalin kaupunki / ympäristönsuojelu, V-S alueellinen vastuumuseo, V-S ELY-keskus ja V-S aluepelastuslaitos.

DNA Oyj jätti lausunnon nähtävilläoloajan päätyttyä.

- Caruna Oy totesi, että kaava-alue ei ole heidän verkkoaluettaan, mutta alueella kulkee Caruna Oy:n 20 kV:n maakaapeli.
lausunto merkittiin tiedoksi

- Naantalin kaupunki / ympäristönsuojelu kiinnittää huomiota alueen pohjoisosassa sijaitsevan suoalueen huomioimiseen hulevesien jatkosuunnittelussa siten, että sen tila ja suovesien laatu säilyisivät mahdollisimman luonnonmukaisina.
yleismääräyksiin kohtaan "Hulevedet" lisättiin asiaa koskeva määräys.

- V-S alueellinen vastuumuseo esitti Virveniemessä sijaitsevan kiinteistön huomioimista asemakaavassa suojelumerkinnällä rakennuskokonaisuuden säilyttämiseksi, sekä kartalla olevan /s-6 merkinnän täydentämistä. Lisäksi vastuumuseo esitti suojaviheraluetta PV-1 korttelin ja Rymättyläntien väliin lieventämään rakentamisen maisemavaikutuksia.

/s-6 merkintä muokattiin suojeluajatusta tukevaksi PV-1 korttelin etelä- ja itäreunaan lisättiin merkintä istutettavasta alueesta, joka edellyttää myös puiden istuttamista / säilyttämistä.

- V-S ELY-keskus esitti tarkempaa rakentamisen ohjausta maaston muotojen huomioon ottamiseksi. Lisäksi se ehdotti termin "alin lattiakorkeus" vaihtamista termiin "alin suositeltava rakentamiskorkeus".
kerroslukuja tarkistettiin ja muutettiin rinneratkaisun mahdollistamiseksi
yleismääräykseen lisättiin rakentamisen tapaa ohjaava määräys, joka edellyttää rakentamisen sovittamista maaston muotoihin
tehtiin esitetty muutos koskien termiä "alin suositeltava rakentamiskorkeus"

- V-S aluepelastuslaitos kiinnitti huomiota pelastustiejärjestelyihin ja sammutusvesitarpeisiin
ei muutoksia asemakaavaan

- DNA Oyj:llä ei ollut huomauttamista asemakaavan sisältöön.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin lisäksi kolme muistutusta:

- Muistutuksessa 1 tiedustellaan laadittavan asemakaavan aiheuttamia vaikutuksia Kalliotien käyttöön, linjaukseen ja luonteeseen.
asiaa on avattu vuorovaikutusraportissa (selostuksen liite 17) kohdassa 2.1.

ei muutoksia asemakaavaan

- Muistutuksessa 2 esitetään huolta hulevesien poisjohtamiseksi alueelta.
Lisäksi siinä todetaan, että korttelin 14 rakennusala on liian lähellä kiinteistön rajaa.

asiaa on avattu vuorovaikutusraportissa (selostuksen liite 17) kohdassa 2.2.

rakennusalan rajaa siirrettiin metrin kauemmas kiinteistön rajalta.

- Muistutuksessa 3 käsitellään Rymättyläntien liikenneturvallisuutta, LPA-2 -alueen kiinteistölle mahdollisesti aiheuttamaa läpikulkuliikennettä sekä saunamaailman (PKL) pysäköintitarvetta. Lisäksi siitä esitetään, että naapurikorttelin kerroslukumerkintää tulisi alentaa.

asiaa on avattu vuorovaikutusraportissa (selostuksen liite 17) kohdassa 2.3

kerroslukuja tarkistettiin ja muutettiin paremmin rinneratkaisua tukevaksi.

Lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä kaavoittajan vastineet niihin on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 17. Alkuperäisistä skannatut lausunnot ja muistutukset ovat nähtävillä päätöksentekijöille oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

- Vuorovaikutusraportti, ehdotusvaihe (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Lausuntojen, muistutusten, ja muun palautteen pohjalta asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset nähtävillä olleeseen (päivätty 16.2.2022) kaavaversioon verrattuna:

- RA-1 korttelien rakennusoikeuksia on vähennetty yhteensä 290 k-m²
- Autopaikkojen rakennusoikeutta nostettu 126 kaupunginosan 2- ja 4-korttelissa yhteensä 500 k-m².

- AP-22 kortteleissa ja osassa AO-kortteleita (125 kaupunginosan kortteleissa 1 ja 4, sekä 126 kaupunginosan kortteleissa 5-9) kerroslukumerkintä II muutettu merkinnäksi 1/2rII

- 126 kaupunginosan korttelissa 1 keskimmäistä rakennusala on laajennettu länteen n. 8 m.

- Korttelissa 14 (PV-1) rakennusalan itäreunaa on siirretty 1 m.

Rakennusalan etäisyys kiinteistön rajasta on nyt 5 m. Lisäksi korttelin eteläreunaan on osoitettu ”Istutettava alueen osa, jolla tulee istuttaa tai säilyttää puita ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu istutusalueen 5 m² kohti.”

Merkintöjen selityksiin tehtyjä muutoksia / korjauksia:

- lisätty merkinnän 1/2rll selitys ”*Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Sallitun kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta.*”

- lisätty merkinnän /s-6 selitys ”*Alueen ympäristö tulee säilyttää eikä alueen olemassa oleviin rakennuksiin saa tehdä merkittäviä ulkoasuun vaikuttavia muutoksia. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät.*”

Yleisiin määräyksiin tehtyjä muutoksia / täydennyksiä:

- merkintä, joka koski alinta lattiakorkeutta, on muutettu muotoon alin suositeltava rakentamiskorkeus: ”*Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,40 N2000-korkeusjärjestelmässä. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.*”

- maanpinnan muokkauksen kieltävä määräys on muutettu rakentamisen tapaa ohjaavaksi määräykseksi: ”*Rakentaminen tulee sovittaa maaston muotoihin, eikä ylikorkeita sokkeleita sallita.*”

- lisätty hulevesimääräys: ”*Hulevesien suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva suoalue siten, että sen tila ja suovesien laatu säilyisivät mahdollisimman luonnonmukaisina.*”

Seuraavat asiakirjat on päivitetty kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana tai sen jälkeen:

kaavakartta, päivätty 26.4.2022

asemakaavan selostus (päivätty 26.4.2022) ja sen liitteet 1 (seurantalomake), 10 (kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma), 12 (Inventoinnit - MIP), 14 (pienennös kaavakartasta) ja 15 (havainnekuva)

Selostukseen on lisätty liite 17 (vuorovaikutusraportti, ehdotusvaihe).

Muutoksista on neuvoteltu niiden maanomistajien kanssa, joita muutokset suoraan koskevat.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Liitteenä asemakaavakartta (päivätty 26.4.2022), asemakaavan selostus (päivätty 26.4.2022) sekä asemakaavan selostuksen liitteet 1-17

Liitteet A2 – A7, KH 16.5.2022

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö ja tekninen johtaja Reima Ojala ovat läsnä asiantuntijoina kokouksessa.

Kaupunginvaltuusto	§ 49	06.06.2022
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 26.4.2022 päivätyn Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (AK-336).	
	Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.	
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala ja kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn ajan.	
	Merkittiin, että jäsen Jari-Antti Hörkkö poistui kokouksesta intressijäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.	
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.	

Kaupunginvaltuusto 06.06.2022 § 49
614/10.02.03/2021

26.4.2022 päivätty Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartta ja -selostus liitteineen ovat esityslistan liitteinä (KV 6.6.2022).

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto hyväksyy 26.4.2022 päivätyn Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (AK-336).
	Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että valtuutettu Hörkkö poistui intressijäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli se, että asian ratkaisulla on merkittävää vaikutusta hänen lähipiirilleen.
Kaupunginvaltuusto	Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

KAAVAKARTTA Ak-336 Porhonkallion-Virpin ak_akm 26-4-2022
KAAVASELOSTUS Ak-336 Porhonkallion-Virpin ak_akm - 26-4-2022
SELOSTUKSEN LIITTEET 1-6 ver 26042022
SELOSTUKSEN LIITTEET 7-9 ver 26042022
SELOSTUKSEN LIITTEET 10-13 ver 26042022
SELOSTUKSEN LIITTEET 14-17 ver 26042022

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa sekä sen, ettei päätöksestä ole tehty oikaisuvaatimusta:

Naantalissa 2.8.2022

Heli-Maarit Makkonen
hallintosihteeri